

**PROSES PERMOHONAN UNTUK PEMBANGUNAN TANAH
DI NEGERI SEMBILAN: AMALAN DAN UNDANG-UNDANG**

MOHD. MAZLAN SULEIMAN

**Projek Sarjana ini dikemukakan sebagai memenuhi
sebahagian syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia**

MAC 2004

*Sebagai ingatan kasih yang tidak pernah luntur untuk
isteriku Rahimah Mohd. Yusuf yang penyayang dan anak-anak yang
tersayang; Mohd. Zakwan, Mohd. Hazwan, Mohd. Ikhwan, Mohd.
Safwan dan Mohd. Syazwan*

PENGHARGAAN

Bismillahirrohmanirrohim...

(Dengan Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang)

Bersyukur ke hadrat Ilahi kerana dengan limpah kurniaNya dapat juga akhirnya penulisan kajian ini disempurnakan. Namun begitu disebalik kejayaan ini, penulis amat terhutang budi dan berterima kasih kepada banyak pihak yang begitu banyak membantu dan memberi sokongan moral.

Dikesempatan ini penulis ingin merakamkan ucapan ribuan terima kasih kepada Dr. Hajjah Asiah Othman selaku penyelia kajian dan Prof. Madya Dr. Ismail Omar yang banyak memberi khidmat nasihat dan tunjuk ajar sepanjang kajian dilaksanakan. Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada rakan-rakan seperjuangan yang sentiasa memberi galakan, dorongan dan bantuan. Segala jasa baik yang diberikan tidak akan dilupakan. Hanya Allah s.w.t. sahaja yang boleh membalasnya.

Wassalam

Penulis,
Mac 2004

ABSTRAK

Proses permohonan pembangunan tanah adalah satu proses yang amat penting dalam sektor pembangunan harta tanah negara. Namun, terdapat pelbagai komplikasi yang kerap timbul dalam proses tersebut. Meskipun Kanun Tanah Negara 1965 adalah perundangan tanah yang utama, amalan pelaksanaannya adalah berbeza-beza mengikut negeri-negeri. Senario ini turut berlaku di Negeri Sembilan. Justeru, kajian ini dilakukan bertujuan mengkaji kaedah-kaedah permohonan untuk pembangunan tanah bermilik yang diperuntukkan dibawah Kanun Tanah Negara 1965. Isu serta permasalahan yang timbul dalam proses permohonan pembangunan turut dibincangkan dalam bahagian analisis. Hasil analisis terhadap sampel-sampel kajian yang dilakukan secara kualitatif menunjukkan terdapat beberapa isu dan permasalahan yang timbul dalam proses permohonan pembangunan tanah. Contohnya pengenaan premium tambahan yang membebankan dan kelewatan proses memberi kelulusan pembangunan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal I dan II. Di akhir kajian, terdapat beberapa cadangan yang dikemukakan bagi memantapkan amalan proses permohonan pembangunan tanah yang sedia ada di Negeri Sembilan. Antara cadangan yang dikemukakan tersebut ialah pengenaan premium tambahan yang tidak membebankan dengan mengambil kira latar belakang pemilik tanah dan pemprosesan permohonan kelulusan pembangunan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal I dan II dalam tempoh masa yang lebih singkat.

ABSTRACT

Land development process is an important process in the property development sector. However, there are many complications occurred during the process. Even though the National Land Code 1965 is the principle land law in Malaysia, the implementation varies from state to state. This scenario also happened in Negeri Sembilan. Therefore, this study is carried out to discuss the various development methods that were prescribed under the National Land Code 1965. The issues and problems were also discussed in analysis part. From the qualitative analysis of the samples, the problems and issues aroused during the application process such as the imposition of additional premium and the delayed of development approval by the Technical I and II Committee Meeting. Finally, various suggestions were proposed to improve the land development application process in Negeri Sembilan. Some of the suggestions are imposition of additional premium at a reasonable amount which considered the land owner backgrounds' and making the development approval process by the Technical I and II Committee Meeting within shortage time.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGHARGAAN	i
	ABSTRAK	ii
	ABSTRACT	iii
	KANDUNGAN	iv
	SENARAI JADUAL	x
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI LAMPIRAN	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xiv
BAB I	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	5
	1.4 Objektif Kajian	5
	1.5 Skop Kajian	5
	1.6 Kepentingan Kajian	6
	1.7 Metodologi Kajian	
	1.7.1 Peringkat Pertama – Teoritikal	8
	1.7.2 Peringkat Kedua – Pengumpulan Data	8
	1.7.3 Peringkat Ketiga – Penganalisan	9
	1.7.4 Peringkat Keempat – Penemuan dan	
	1.8 Susunatur Bab	10

BAB II	KAEDAH-KAEDAH PERMOHONAN PEMBANGUNAN	
	TANAH BERMILIK DI BAWAH KANUN TANAH NEGARA 1965	
2.1	Pengenalan	13
2.2	Pembangunan Tanah Bermilik	14
2.3	Pengubahan Syarat, Sekatan dan Jenis Kegunaan Tanah Dibawah Seksyen 124, KTN	16
2.3.1	Syarat dan Keperluan Pengubahan Syarat, Sekatan dan Jenis Kegunaan Tanah Dibawah Seksyen 124, KTN	17
2.3.2	Kelulusan Permohonan Pengubahan Syarat, Sekatan dan Jenis Kegunaan Tanah Dibawah Seksyen 124, KTN	18
2.4	Permohonan Pembangunan Menerusi Seksyen 124A, KTN	20
2.5	Pembangunan Tanah Menerusi Pecah Sempadan	22
2.5.1	Syarat dan Keperluan Kelulusan Permohonan Pecah Sempadan	23
2.5.2	Kelulusan Permohonan Pecah Sempadan	26
2.6	Pembangunan Tanah Menerusi Pecah Bahagian Tanah	27
2.6.1	Syarat dan Keperluan Kelulusan Permohonan Pecah Bahagian Tanah	29
2.6.2	Pecah Bahagian Tanah Oleh Pemegang Syer Majoriti dan Oleh Pemegang Syer Minoriti	31
2.6.3	Kelulusan Permohonan Pecah Bahagian Tanah	32
2.7	Pembangunan Tanah Menerusi Penyatuan Tanah	33
2.7.1	Syarat dan Keperluan Kelulusan Permohonan Penyatuan Tanah	34
2.7.2	Kelulusan Permohonan Penyatuan Tanah	35
2.8	Pembangunan Tanah Menerusi Penyerahan dan Pemberimilikan Semula (PPS) dibawah Seksyen 204A hingga Seksyen 204H, KTN	36

2.8.1 Syarat dan Keperluan Kelulusan Permohonan PPS.	37
2.8.2 Kelulusan Permohonan PPS	39
2.9 Kesimpulan	40

BAB III SENARIO PELAKSANAAN PROSES PERMOHONAN UNTUK PEMBANGUNAN TANAH DI NEGERI SEMBILAN.

3.1 Pengenalan	42
3.2 Tanah Merupakan Urusan Kerajaan Negeri (<i>Land is a State Matter</i>)	43
3.3 Proses Permohonan Pembangunan Tanah di Negeri Sembilan	44
3.4 Pemprosesan Permohonan Pembangunan Tanah Oleh Jawatankuasa Teknikal	46
3.5 Pengenaan Premium Pembangunan Tanah	50
3.5.1 Pengecualian Premium	55
3.5.2 Melanjutkan Bayaran Premium	57
3.6 Pengenaan Sumbangan Infrastruktur	60
3.7 Pilihan Penggunaan Seksyen 197 dan Seksyen 76, KTN 1965	62
3.7.1 Penyerahan dan Pemberimilikan Semula Dibawah Seksyen 197 dan Seksyen 76	64
3.7.2 Perbezaan Kaedah Pembangunan Tanah Dibawah Seksyen 197 dan Seksyen 76 dengan Seksyen 204A hingga Seksyen 204H.	65
3.8 Kesimpulan	66

BAB IV KAJIAN KES

4.1 Pengenalan	67
4.2 Pemilihan Sampel Kes	67
4.3 Sampel 1: Permohonan Pembangunan Tanah Untuk Pecah Sempadan dan Tukar Syarat Tanah Menerusi Seksyen 124A, KTN	68
4.3.1 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal I	70

4.3.2 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa	
Teknikal II	71
4.4 Sampel 2: Permohonan Pembangunan Tanah Untuk Pecah	
Sempadan Tanah	72
4.4.1 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal I	73
4.4.2 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa	
Teknikal II	74
4.5 Sampel 3: Permohonan Pembangunan Tanah Untuk	
Pecah Bahagian Tanah	75
4.5.1 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal I	77
4.5.2 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal II	78
4.6 Sampel 4: Permohonan Pembangunan Tanah Untuk	
Penyatuan Tanah	79
4.6.1 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal I	81
4.6.2 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal II	82
4.7 Sampel 5: Permohonan Pembangunan Tanah Untuk Penyerahan	
dan Pemberimilikan Semula Menerusi Seksyen 204A Hingga	
Seksyen 204H	83
4.7.1 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal I	84
4.7.2 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal II	85
4.8 Sampel 6 dan 7: Permohonan Pembangunan Tanah Untuk	
Penyerahan dan Pemberimilikan Semula Menerusi	
Seksyen 197 dan Seksyen 76, KTN	87
4.8.1 Sampel 6	87
4.8.1.1 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa	
Teknikal I	91
4.8.1.2 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa	
Teknikal II	91
4.8.2 Sampel 7	93
4.8.2.1 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa	
Teknikal I.	94

4.8.2.2 Peringkat Kelulusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal II	95
4.9 Ringkasan Kes	97
4.10 Kesimpulan	100
BAB V ANALISIS DAN PENEMUAN	
5.1 Pengenalan	101
5.2 Pengutipan Data	102
5.2.1 Data Yang Dikutip dan Dikumpulkan	102
5.2.2 Kaedah Analisis	103
5.3 Analisis Data	103
5.3.1 Amalan Proses Pembangunan Tanah.	103
5.3.2 Isu dan Permasalahan Yang Timbul	107
5.3.2.1 Tempoh Kelulusan Permohonan Peringkat Jawatankuasa Teknikal I dan Jawatankuasa Teknikal II	108
5.3.2.2 Pengenaan Premium Tambahan	111
5.3.2.3 PPS Menerusi Seksyen 204A Hingga Seksyen 204H	112
5.3.2.4 PPS Menerusi Seksyen 197 dan Seksyen 76, KTN	113
5.3.2.5 Pematuhan Pemohon Terhadap Prosedur Permohonan	114
5.3.2.6 Risiko Pemberimilikan Semula Kepada Pemohon.	115
5.4 Kesimpulan	116
BAB VI KESIMPULAN DAN CADANGAN	
6.1 Pengenalan	118
6.2 Penemuan Kajian Amalan Proses Pembangunan Tanah serta Isu dan Permasalahan Yang Timbul.	118

6.3	Cadangan-Cadangan Untuk Memantapkan Amalan	
	Proses Pembangunan Tanah Yang Sedia Ada	120
6.3.1	Mengatasi Kelewatan Proses Memberi Kelulusan Oleh Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal I dan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal II	121
6.3.2	Pengenaan Kadar Premium Yang Tidak Membebankan	122
6.3.3	Pemakaian Seksyen 204E Sepenuhnya Dalam Proses PPS Dibawah Seksyen 204A Hingga Seksyen 204H, KTN	122
6.3.4	Borang 12A Terus Didaftarkan Selepas Permohonan Serahbalik Dilakukan	123
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	123
6.5	Kesimpulan	125
	BIBLIOGRAFI	126
	LAMPIRAN	128

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
3.1	Keahlian Jawatankuasa Teknikal I	47
3.2	Keahlian Jawatankuasa Teknikal II	49
3.3	Kadar Peratus Yang Dikenakan Bagi Pengiraan Premium Tambahan	53
3.4	Peratus Pengurangan Bayaran Premium Tambahan Dibawah Program Khas Perumahan Kos Rendah, Negeri Sembilan	57
3.5	Kadar Sumbangan Infrastruktur Bagi Pembangunan Tanah di Negeri Sembilan	61
3.6	Perbezaan Kriteria-Kriteria Antara Seksyen 197 dan Seksyen 76, KTN Dengan Seksyen 204A Hingga Seksyen 204H	65
4.1	Butiran Hakmilik dan Permohonan Pembangunan Untuk Memecah Sempadan Tanah	69
4.2	Butiran Hakmilik dan Permohonan Pembangunan Untuk Pecah Sempadan Tanah	73
4.3	Butiran Hakmilik dan Permohonan Pembangunan Untuk Memecah Bahagian Tanah	76
4.4	Butir-Butir Hakmilik dan Pembangunan Tanah Untuk Penyatuan Tanah	80
4.5	Butir-Butir Hakmilik dan Pembangunan Tanah Untuk PPS Dibawah Seksyen 204A Hingga 204H	83
4.6	Butiran Hakmilik dan Permohonan Pembangunan Bagi Sampel 6	90
4.7	Butiran Hakmilik dan Permohonan Pembangunan Untuk Penyerahan dan Pemberimilikan Semula Menerusi Seksyen 197 dan Seksyen 76, KTN	93

4.8	Ringkasan Sampel Kes	99
5.1	Perbezaan Antara Prosedur KTN Dengan Amalan Proses Pembangunan Tanah di Negeri Sembilan	106
5.2	Tempoh Masa Yang Diambil Dalam Proses Memberi Kelulusan Oleh Jawatankuasa Teknikal I dan Jawatankuasa Teknikal II	109
5.3	Isu / Ketidakjelasan Interpretasi Oleh Kerajaan Negeri	117

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Metodologi Kajian	12
2.1	Contoh Penggunaan Seksyen 124A, KTN	21
2.2	Contoh Pecah Sempadan Tanah	22
2.3	Contoh Pecah Bahagian Tanah	28
2.4	Pecah Bahagian Yang Terdapat Pemilik-Pemilik Ingin Mengekalkan Pemilikan Bersama	29
2.5	Contoh Penyatuan Tanah	33
3.1	Amalan Pembayaran Premium Tambahan di Negeri Sembilan Sebelum Pengisytiharan Pekeliling PTGNS Bil. 7/1987	58
4.1	Kedudukan Lot-Lot Tanah Yang Hendak Dipecah Bahagian	88
4.2	Kedudukan Lot-Lot Tanah Selepas Dipecah Bahagian	89

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK
A	Proses dan Tatacara Permohonan Tukar Syarat, Sekatan dan Jenis Kegunaan Tanah
B	Proses dan Tatacara Permohonan Pecah Sempadan dan Tukar Syarat
C	Proses dan Tatacara Permohonan Pecah Sempadan Tanah
D	Proses dan Tatacara Permohonan Pecah Bahagian Tanah
E	Proses dan Tatacara Permohonan Penyatuan Tanah
F	Proses dan Tatacara Permohonan PPS Dibawah Seksyen 204A Hingga 204H
G	Garis Panduan Permohonan Tukar Syarat, Sekatan dan Jenis Kegunaan Tanah
H	Garis Panduan Permohonan Pecah Sempadan Tanah
I	Garis Panduan Permohonan Pecah Bahagian Tanah
J	Garis Panduan Permohonan Penyatuan Tanah
K	Garis Panduan Permohonan Pecah Sempadan dan Tukar Syarat
L	Garis Panduan Permohonan PPS Dibawah Seksyen 204A Hingga 204H, KTN
M	Garis Panduan Permohonan PPS Dibawah Seksyen 197 dan Seksyen 76, KTN

SENARAI SINGKATAN

SINGKATAN

Akta 172	Akta Perancang Bandar dan Desa (Pindaan) 1976
<i>FT</i>	<i>Final Title</i>
JSEA	Jurukur Saharudin El-Asas
JT	Jurukur Teras
KPPPTM	Koperasi Pegawai Pentadbiran dan Pengurusan Tanah Malaysia
KTN	Kanun Tanah Negara (Pindaan) 1965
KTNNS	Kaedah Tanah Negeri Negeri Sembilan
LJT	Lembaga Jurukur Tanah Semenanjung Malaysia
NNMB	Negeri-Negeri Melayu Bersekutu
NNMTB	Negeri-Negeri Melayu Tidak Bersekutu
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBNNS	Pihak Berkuasa Negeri Negeri Sembilan
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PPS	Penyerahanbalik dan Pemberimilikan Semula
PTG	Pengarah Tanah dan Galian
PTGNS	Pengarah Tanah dan Galian Negeri Sembilan
<i>QT</i>	<i>Qualified Title</i>
RPLT	Rancangan Pembangunan Lima Tahun

BAB I

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Sistem pentadbiran dan pembangunan tanah di Malaysia telah bermula semenjak zaman Kesultanan Melayu lagi. Pada peringkat awal, konsep pemilikan tanah di negeri-negeri Melayu adalah berdasarkan usaha dan kesungguhan seseorang. Sesiapa yang meneroka sebidang tanah kosong dianggap pemilik tanah tersebut dengan syarat ia mengusahakannya dan membayar satu per sepuluh (10 peratus) daripada hasil bumi kepada negeri. Ini bermakna sesiapa yang rajin dan bekerja kuat akan memiliki lebih banyak tanah. Selepas tanah itu ditinggalkan atau dikosongkan, ia menjadi tanah negeri yang tiada pemilik dan orang lain boleh mengusahakannya.

Undang-undang tanah yang pertama diperkenalkan di Negeri-Negeri Melayu Bersekutu (NNMB) adalah di Perak pada tahun 1879. Kemudian diikuti oleh Selangor (1882), Negeri Sembilan (1887) dan Pahang (1889). Undang-undang tanah di Negeri-Negeri Melayu Tidak Bersekutu (NNMTB) pula lebih mirip kepada pegangan adat Melayu. Contohnya, di negeri-negeri utara seperti Kedah, Perlis, Kelantan dan Terengganu banyak dipengaruhi oleh undang-undang Siam manakala di Johor lebih dipengaruhi oleh adat Melayu Riau.

Selepas penubuhan Malaysia pada 16 September 1963, Perlembagaan Persekutuan merupakan rujukan utama bagi negeri-negeri di Semenanjung, Sabah dan Sarawak dalam semua urusan pentadbiran dan undang-undang termasuk hal-hal tanah. Di bawah Jadual 9, Perlembagaan Persekutuan dinyatakan dengan jelas bahawa tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri. Kerajaan Persekutuan tidak boleh memasuki atau memiliki mana-mana tanah tanpa kebenaran Kerajaan Negeri. Oleh kerana negeri-negeri ditadbir oleh kerajaan yang berasingan dan mempunyai adat yang berlainan, maka wujud undang-undang tanah yang berbeza antara negeri-negeri dalam melaksanakan sistem pentadbiran tanah.

Walau bagaimanapun, artikel 76(4), Perlembagaan Persekutuan membenarkan Parlimen menggubal suatu akta untuk diguna pakai di negeri-negeri bagi menyeragamkan sistem pentadbiran tanah. Akta-akta yang telah digubal adalah;

1. Kanun Tanah Negara 1965.
2. Akta Pengambilan Tanah 1960.
3. Akta Hakmilik Stata 1985.
4. Akta Pembahagian Pusaka Kecil 1955.
5. Akta Tanah (Penempatan Kawasan Berkelompok) 1960.

Kerajaan Negeri pula dibenarkan untuk menggubal enakmen dan peraturan berkaitan tanah untuk kegunaan negeri masing-masing seperti:-

1. Enakmen Rizab Melayu.
2. Enakmen Perlombongan Negeri.
3. Enakmen Perhutanan Negeri.

Selain daripada sistem pentadbiran, Kanun Tanah Negara (Pindaan)1965 (KTN) juga memperuntukkan perkara-perkara berhubung dengan pemilikan yang membolehkan sebidang tanah dimajukan untuk tujuan pembangunan samada pertanian, perumahan, perniagaan atau perindustrian. Peraturan-peraturan yang dimaksudkan ialah tukar syarat,

pecah sempadan, pecah bahagian, penyatuan tanah dan serah balik berimilik semula. Pemilik tanah boleh memilih mana-mana kaedah yang sesuai dengan pembangunan yang dicadangkan. Walau bagaimanapun, pelaksanaan dan pemakaian sebenar peraturan ini adalah tertakluk kepada budibicara kerajaan Negeri.

1.2 Penyataan Masalah

Sebagaimana yang dinyatakan di atas, tanah adalah dalam bidang kuasa kerajaan negeri. Sekilas pandang proses permohonan pembangunan tanah amatlah mudah kerana prosedurnya telah ditetapkan dan syarat-syaratnya telah dinyatakan oleh KTN.

Pengalaman penulis semasa menghadiri mesyuarat koordinasi perunding dan pelanggan menunjukkan bahawa perihal tanah (*land matters*) merupakan isu utama dan terpenting dalam perbincangan. Cadangan pembangunan akan menjadi tidak bermakna sekiranya isu tanah tidak dapat ditangani dengan cekap pada peringkat awal pembangunan.

Pengurus projek dan perunding yang terlibat dalam pembangunan tanah biasanya enggan mengendalikan urusan tanah kerana perkara ini dikatakan tidak jelas, mengambil masa yang panjang dan melecehkan.

Walaupun KTN telah dipinda beberapa kali untuk menghasilkan proses dan prosedur yang lebih efisien, namun negeri-negeri mempunyai persepsi yang berbeza dalam menterjemahkan maksud dan kehendak akta tersebut. Dapat disimpulkan bahawa setiap negeri akan mempunyai kaedah dan peraturan yang berbeza dan tersendiri. Sebagai contoh, semua proses permohonan pembangunan tanah di negeri Johor yang melibatkan proses penyerahan balik tanah dan pemberimilikan semula (PPS) adalah mesti menggunakan kaedah Serah Balik dan Kurnia Semula (SBKS) dibawah Seksyen 204A hingga Seksyen 204H, KTN. Manakala di Negeri Sembilan, pemohon mempunyai pilihan samada hendak menggunakan kaedah PPS menerusi Seksyen 204A hingga

204H, KTN atau aplikasi serah balik keseluruhan tanah (Seksyen 197, KTN) dan mohon semula tanah (Seksyen 76, KTN). Oleh itu, adalah sukar bagi kita untuk membuat andaian bahawa amalan permohonan pembangunan tanah di sebuah negeri itu boleh digunakan di negeri lain.

Selain daripada itu, jenis hakmilik pegangan ke atas tanah yang hendak dibangunkan juga menentukan prosedur yang sepatutnya digunakan. Sebelum sebidang tanah diberikan hakmilik muktamad, ia akan didaftarkan dibawah hakmilik sementara terlebih dahulu. Pemilik biasanya terpaksa menunggu masa yang lama untuk mendapatkan hakmilik muktamad walhal pada masa yang sama pemilik ingin memajukan tanah berkenaan dengan segera. Dalam hal ini, KTN juga memperuntukan kaedah memajukan tanah dibawah pegangan hakmilik sementara. Pada peringkat ini, pemilik sekali lagi akan menghadapi kesukaran untuk memilih prosedur yang bersesuaian. Contohnya ialah dalam memilih prosedur untuk PPS. Pemilik mempunyai pilihan samada menggunakan PPS dibawah Seksyen 204A, KTN atau PPS dibawah Seksyen 197 Seksyen 76.

Berdasarkan pernyataan di atas, didapati peruntukan dalam KTN memerlukan pentafsiran yang teliti dan kadangkala ia boleh mengelirukan atau disalahtafsirkan. Kekeliruan bukan sahaja dialami oleh pemilik tanah tetapi turut dikongsi bersama oleh juruukur tanah dan perunding-perunding pembangunan tanah seperti perancang bandar, arkitek dan jurutera. Akibat daripada kekeliruan dan tidak memahami dengan jelas akan kaedah-kaedah dan prosedur permohonan pembangunan tanah yang sebenarnya, maka perbincangan demi perbincangan perlu dilakukan dengan Pentadbir Tanah untuk mendapatkan penjelasan tentang prosedur pembangunan tanah yang hendak dilakukan. Perbincangan yang berkali-kali ini mengambil tempoh masa yang panjang dan ini seterusnya menyebabkan kelewatan dalam urusan permohonan pembangunan tanah. Justeru, kajian yang dilaksanakan ini akan mengupas dengan jelas berkenaan kaedah-kaedah pembangunan tanah yang diperuntukkan dibawah KTN dan isu-isu yang timbul semasa aplikasinya di Negeri Sembilan.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk memberi panduan dan penjelasan tentang prosedur dan pelaksanaan proses permohonan untuk pembangunan tanah di Negeri Sembilan.

1.4 Objektif Kajian

Objektif yang ingin dicapai dalam kajian ini adalah seperti berikut;

- i. Mengkaji kaedah-kaedah permohonan untuk pembangunan tanah bermilik di peringkat pra pembangunan tanah sebagaimana yang diperuntukkan dibawah KTN 1965.
- ii. Mengkaji amalan proses permohonan untuk membangunkan tanah di kawasan kajian dan isu serta permasalahan yang timbul.

1.5 Skop Kajian

Definisi pembangunan terlalu luas, meliputi daripada proses perancangan di atas kertas sehingga kepada kerja-kerja pembinaan fizikal. Dalam penulisan ini pengkaji telah menetapkan skop kajian agar matlamat dan objektif kajian mudah dicapai.

Daripada hasil penyelidikan terhadap penulisan yang terdahulu, didapati terdapat satu kajian telah dilakukan bagi membandingkan kesesuaian penggunaan PPS tanah dibawah Seksyen 204A hingga Seksyen 204H dan Seksyen 197 dan Seksyen 76, KTN oleh Law Chee Pei (2000). Walau bagaimanapun, kajian yang dilakukan tersebut hanya menyentuh amalan permohonan pembangunan tanah secara PPS sahaja.

Dalam penulisan ini pula, kajian akan dijalankan terhadap proses membuat perubahan matan tentang jenis kegunaan tanah dibawah KTN. Tumpuan diberikan kepada prosedur permohonan pembangunan tanah-tanah bermilik yang melibatkan proses tukar syarat, sekatan dan jenis guna tanah, pecah sempadan, pecah bahagian, cantuman dan PPS. Kajian juga tertumpu ke atas tanah yang diberimilik sahaja. Oleh itu, pembangunan di atas tanah kerajaan tidak termasuk dalam kajian ini.

Disebabkan oleh sistem yang berbeza antara negeri, maka kajian ini hanya dikhususkan kepada perlaksanaan dan pemakaian prosedur dalam KTN di Negeri Sembilan sahaja. Ia hanya melibatkan proses permohonan di peringkat Pejabat Tanah dan tidak termasuk proses kebenaran merancang dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Dengan demikian, permohonan pembangunan tanah ini adalah lebih tertumpu kepada KTN dan tidak merujuk kepada Akta Perancang Bandar dan Desa (Pindaan)1976 (Akta 172).

1.6 Kepentingan Kajian

Berdasarkan kepada pernyataan masalah dan objektif di atas, maka hasil kajian ini akan memberi faedah kepada organisasi dan individu yang terlibat secara langsung dalam proses pembangunan tanah. Antara pihak yang akan mendapat faedah hasil kajian ini ialah:

- i. Pejabat Tanah dan Galian dan Pejabat-Pejabat Tanah dan Daerah, Negeri Sembilan kerana mereka merupakan organisasi yang akan mengawasi pelaksanaan undang-undang tanah.
- ii. Jabatan-jabatan teknikal di Negeri Sembilan kerana mereka berperanan memberi sokongan dan maklum balas teknikal sebelum permohonan diluluskan. Selain daripada itu, ia juga akan membantu jabatan memahami masalah yang dihadapi oleh pemilik dan perunding semasa melaksanakan tugas mereka.
- iii. Pemilik-pemilik tanah yang akan terlibat secara langsung dalam pembangunan tanah.
- iv. Perunding-perunding pembangunan tanah seperti juruukur tanah, perancang bandar, arkitek, jurutera awam dan pengurus projek harta tanah.

1.7 Metodologi Kajian

Kajian ini cuba memahami prosedur berasaskan peruntukan undang-undang KTN dan seterusnya melihat amalannya di Negeri Sembilan. Bagi menjalankan kajian, kefahaman berhubung dengan undang-undang dan prosedur perlu dijelaskan terlebih dahulu dan diikuti dengan kajian di lapangan yang melibatkan kerja-kerja penelitian keatas kes-kes permohonan untuk membangunkan tanah bagi mengenal pasti isu permasalahan yang timbul. Ini bermakna kajian ini merupakan satu kajian kualitatif dengan memberi penerangan dan penjelasan tentang kaedah permasalahan yang berbangkit. Kajian ini melibatkan beberapa peringkat seperti yang diterangkan seterusnya.

1.7.1 Peringkat Pertama – Teoritikal

Dalam bahagian ini, kajian akan ditumpukan kepada aspek-aspek penting yang membawa kepada keperluan untuk mengkaji isu-isu seperti pernyataan masalah, objektif kajian dan kepentingan kajian. Skop dan batasan kajian juga ditentukan pada peringkat ini. Kajian teoritikal selanjutnya akan menerangkan secara teori peruntukan dalam KTN berkenaan kaedah-kaedah permohonan pembangunan tanah yang diguna pakai di negeri-negeri di Semenanjung Malaysia.

1.7.2 Peringkat Kedua – Pengumpulan Data

Pada peringkat ini, pengumpulan data untuk kajian akan dilaksanakan. Data dibahagikan kepada dua peringkat yang berasaskan kepada sumber iaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah hasil daripada pengamatan penulis terhadap situasi sebenar yang berlaku di Negeri Sembilan. Pengumpulan data primer akan merujuk kepada temubual dengan Pengarah Tanah Dan Galian, Pentadbir Tanah dan Daerah, perunding di Negeri Sembilan dan sampel kajian kes yang diperolehi.

Pengumpulan data sekunder pula seterusnya diperolehi daripada pembacaan dan rujukan penulis terhadap akta-akta, pekeliling-pekeliling, kertas kerja seminar, laporan, buku-buku rujukan dan sumber-sumber lain.

1.7.3 Peringkat Ketiga – Penganalisan

Data yang telah diperolehi daripada peringkat kedua, akan dianalisis secara kualitatif untuk mencapai objektif kajian. Data yang dikumpul akan diolah dan dipersembahkan semula sebagai hasil penemuan kajian. Maklumat yang banyak dan lengkap akan dapat menguatkan hujah hasil kajian yang dijalankan.

1.7.4 Peringkat Keempat – Penemuan dan Kesimpulan

Peringkat ini adalah fasa terakhir kajian, iaitu hasil penemuan daripada analisis dan cadangan dibentangkan. Hasil penemuan yang dibentangkan kelak diharap berupaya membantu pengkaji lain untuk membuat kajian lanjutan. Seterusnya hasil penemuan juga boleh dijadikan rujukan kepada mereka yang akan terlibat secara langsung dalam pembangunan tanah. Akhir sekali, kesimpulan dan cadangan turut diutarakan untuk dijadikan garis panduan dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab.

Secara ringkasnya metodologi kajian boleh dilihat secara grafik seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1.1 berikut.

1.8 Susunatur Bab

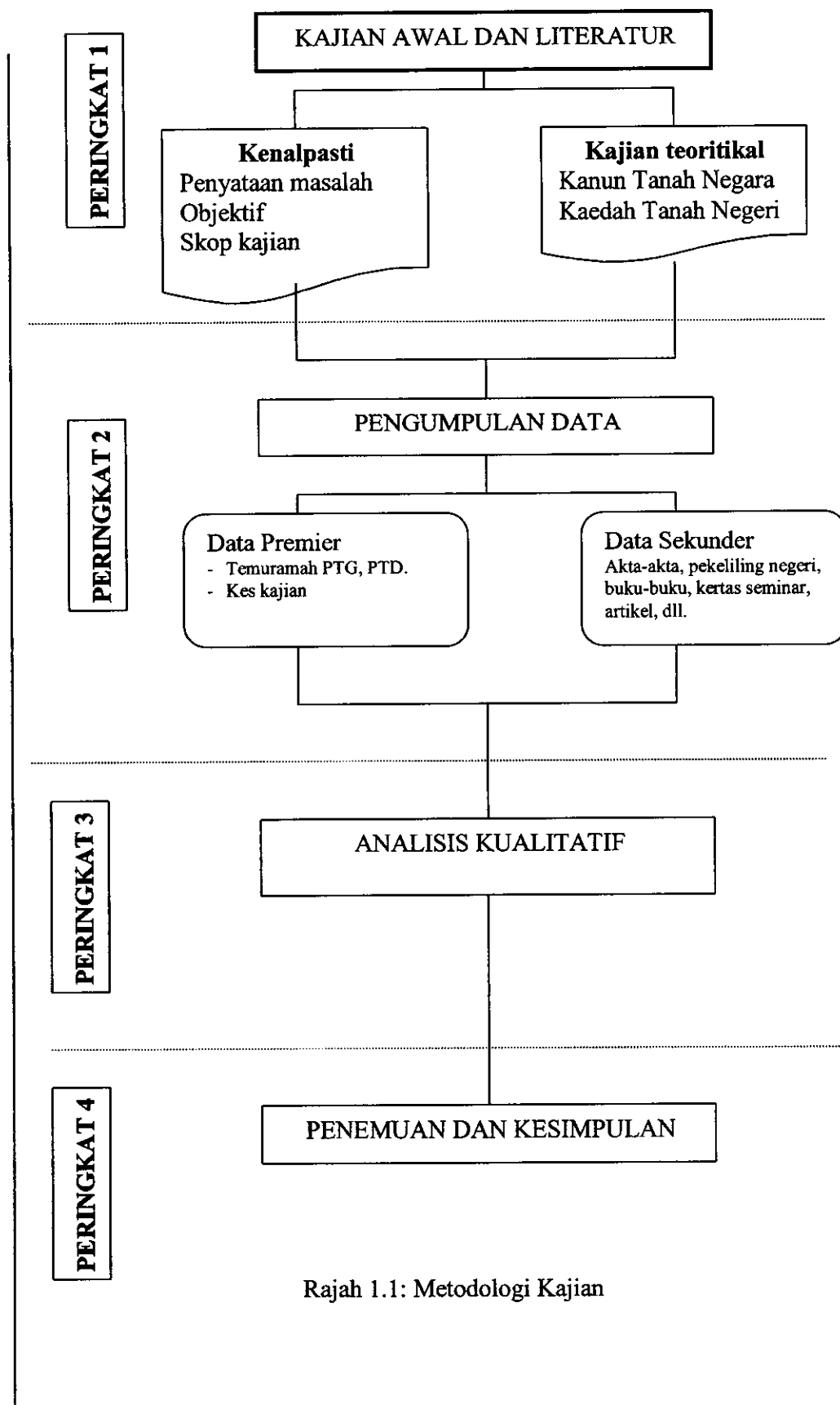
Dalam kajian yang dijalankan ini, penulisan dibahagikan kepada enam bab. Setiap satu bab akan membincangkan perkara-perkara yang berbeza. Bab satu merupakan bahagian awalan yang mengandungi beberapa elemen penting yang menjadi garis panduan pelaksanaan kajian. Antara perkara yang dibincangkan dalam bab satu ialah pernyataan masalah, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susunatur bab kajian. Bab ini menjadi kerangka kepada pelaksanaan kajian yang seterusnya.

Manakala bab dua dan bab tiga merupakan bahagian kajian literatur penulisan. Bab dua membincangkan tentang kaedah permohonan pembangunan tanah bermilik yang diperuntukkan dibawah KTN. Terdapat enam kaedah yang dibincangkan iaitu pengubahan syarat, sekatan dan jenis kegunaan tanah, pecah sempadan tanah, pecah bahagian tanah, penyatuan tanah dan penyerahanbalik dan pemberimilikan semula tanah. Bab tiga pula memfokuskan kepada amalan proses permohonan pembangunan tanah yang terdapat di Negeri Sembilan yang tidak diperuntukkan dibawah KTN. Antara aspek yang diperbincangkan ialah proses permohonan pembangunan tanah di Negeri Sembilan, pengenalan premium, premium tambahan dan kos sumbangan infrastruktur, pemprosesan permohonan pembangunan tanah oleh Jawatankuasa Teknikal dan penggunaan Seksyen 197 dan Seksyen 76, KTN.

Seterusnya bab empat mengkaji dan menghuraikan sampel kes kajian yang telah dipilih. Terdapat tujuh sampel kes kajian telah dipilih, dan setiap satu mewakili satu bentuk kaedah pembangunan tanah. Walau bagaimanapun, bagi kaedah pembangunan tanah menerusi pengubahan syarat, sekatan dan jenis kegunaan tanah dibawah Seksyen 124, KTN, tiada sampel kes kajian dapat dikemukakan kerana tiada kes seumpama itu yang dikendalikan oleh Jurukur Saharudin El-Asas (JSEA) dan Jurukur Teras (JT). Manakala bagi kaedah penyerahanbalik dan pemberimilikan semula dibawah Seksyen 197 dan Seksyen 76, KTN, dua sampel kes kajian dikemukakan memandangkan kaedah

tersebut adalah kaedah unik yang dipraktikkan di Negeri Sembilan. Sampel kes kajian dibincangkan daripada aspek pemilihan sampel, latar belakang sampel kes dan pemprosesan permohonan pembangunan oleh Jawatankuasa Teknikal.

Bab lima pula merupakan bab yang mengandungi analisis dan penemuan kajian. Dalam bab ini, amalan proses pembangunan tanah serta isu dan permasalahan yang timbul telah diketengahkan dan dibincangkan secara terperinci bagi mendapatkan hasil penemuan kajian. Setelah data yang dikumpul selesai dianalisis dalam bab lima, kesimpulan dan cadangan-cadangan untuk memantapkan amalan proses pembangunan tanah yang sedia ada di Negeri Sembilan dipersembahkan dalam bab enam. Bab yang terakhir ini turut mengandungi beberapa cadangan kajian lanjutan untuk mana-mana pihak yang berhasrat untuk mendalami proses pembangunan tanah yang terdapat di Negeri Sembilan.



Rajah 1.1: Metodologi Kajian